

Bogotá, D.C.,

Señor(a)

REFERENCIA:

No. del Radicado	1-2026-006133
Fecha de Radicado	20 de febrero de 2026
No. Radicación CTCP	2026-0041
Tema	Alcance y responsabilidad del revisor fiscal en la validación de poderes para asambleas de PH

CONSULTA (TEXTUAL)

"(...) El objeto de la presente es solicitar su concepto oficial respecto al alcance, procedimientos de debida diligencia y responsabilidad del Revisor Fiscal en los procesos de recepción y validación de poderes para asambleas de copropiedad bajo la Ley 675 de 2001, ante el riesgo detectado de falsificación de documentos. (...)”

RESUMEN:

El revisor fiscal no tiene dentro de sus funciones legales la validación o verificación material de los poderes otorgados para participar en las asambleas de copropiedad. Su actuación se circunscribe a labores de fiscalización, control y vigilancia independiente respecto de las operaciones de la persona jurídica. En consecuencia, su intervención en estos procesos no debe implicar el ejercicio de funciones administrativas ni de coadministración dentro de la propiedad horizontal. No obstante, en desarrollo de sus funciones de fiscalización, podrá advertir o informar sobre irregularidades que identifique en relación con la representación mediante poderes.

CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP), en su calidad de organismo permanente de normalización técnica de Normas de Contabilidad, Información Financiera y Aseguramiento de la Información, adscrito al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, y conforme a las disposiciones legales vigentes, principalmente las contempladas en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y los decretos que las desarrollan, procede a dar respuesta a la consulta de manera general, sin pretender resolver casos particulares, en los siguientes términos:

En relación con la consulta planteada, es importante precisar que las funciones del revisor fiscal en una propiedad horizontal se encuentran establecidas principalmente en el [artículo 57 de la Ley 675 de 2001](#), que lo definen como el encargado del control de las operaciones de la copropiedad y remiten al régimen profesional previsto en la Ley

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co

43 de 1990, así como a las funciones establecidas en el artículo 207 del Código de Comercio. Estas normas delimitan el alcance de su actuación como órgano de fiscalización, control y vigilancia independiente.

En este sentido, la actuación del revisor fiscal se orienta a vigilar el cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias, dictaminar los estados financieros cuando corresponda y comunicar a los órganos sociales las irregularidades que observe en el funcionamiento de la entidad.

Ahora bien, en lo referente a los poderes otorgados para participar en las asambleas de copropietarios, la recepción material, revisión administrativa y custodia de dichos documentos corresponde a una actividad operativa propia de la gestión administrativa. Estas actividades usualmente son realizadas por la administración de la copropiedad, en ejercicio de las funciones de organización y ejecución de las asambleas previstas en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001, salvo disposición distinta contenida en el reglamento de propiedad horizontal.

En consecuencia, el revisor fiscal no tiene dentro de sus funciones la recepción, verificación o validación directa de los poderes otorgados para la representación en las asambleas, puesto que estas actividades corresponden a funciones propias de la administración de la copropiedad. Su participación directa en dichas tareas podría configurar una situación de coadministración, lo cual resulta incompatible con la naturaleza independiente del cargo.

No obstante, en ejercicio de sus funciones de fiscalización, vigilancia y control independiente, el revisor fiscal podrá advertir o verificar irregularidades en los procedimientos establecidos por la entidad para la recepción y control de los poderes, cuando estas puedan afectar la transparencia o legalidad de las decisiones adoptadas por la asamblea. En tal caso, deberá informar oportunamente a los órganos de administración o a la asamblea de propietarios, según corresponda.

Respecto al alcance de las funciones del revisor fiscal en las propiedades horizontales, el [Documento de Orientación Técnica No. 15 – DOT 15](#) emitido por el CTCP, relacionado con propiedades horizontales de uso residencial o mixto, señala expresamente que ciertas actividades corresponden a funciones administrativas y no forman parte de las funciones del revisor fiscal, entre ellas: (subrayado propio)

“Las siguientes no son funciones del Revisor Fiscal:

- *Elaborar, presentar o avalar el presupuesto de la propiedad horizontal;*
- *Aprobar estados financieros o informes de la administración;*

- Realizar actos administrativos tales como ordenar y ejecutar gastos, autorizar pagos, contratar, imponer sanciones, **revisar poderes**, recibir áreas comunes o proyectos de obra, supervisar mantenimientos, expedir paz y salvo, avalar propuestas de proveedores;
- Avalar la condición de propietarios de personas naturales o jurídicas de los inmuebles;
- Participar en procesos de convivencia o solución de conflictos en la copropiedad;
- Asistir a todas las reuniones de Consejo de Administración o Comités;
- Verificar el quórum de la asamblea;
- Verificar contratos previos a la aprobación y nuevas obras de mantenimiento;
- Hacer parte de la selección de contratistas y proveedores;
- Ser jefe o supervisor del contador;
- Litigar ante terceros a favor de la copropiedad;
- Realizar cobros a los copropietarios en mora;
- Firmar certificaciones laborales; o
- Realizar revisiones previas a los hechos económicos o de contratación por parte de la Administración”.

En los términos expuestos, se absuelve la consulta, señalando que este organismo se ha basado exclusivamente en la información proporcionada por el peticionario. Los efectos de este concepto se encuentran enunciados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



JAIRO ENRIQUE CEVERA RODRIGUEZ
Presidente Ad Hoc CTCP

Proyectó: Viviana Andrea Chamorro F. / Mauricio Ávila Rincón

Consejero Ponente: Jairo Enrique Cervera R.

Revisó y aprobó: Jairo Enrique Cervera R. / Sandra Consuelo Muñoz M. / Jorge Hernando Rodríguez H.

Calle 13 N° 28 – 01 Piso 6 / Bogotá, Colombia
Código Postal 110311
Conmutador (601) 606 7676 – Línea Gratuita 01 8000 958283
Email: consultasctcp@mincit.gov.co
www.ctcp.gov.co